

COMUNE DI FOSSANO
PROVINCIA DI CUNEO

Oggetto : **PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO**
(foglio 126 mappali 267, 340, 271/p.)
VARIANTE P.E.C. N. 28

NORME DI ATTUAZIONE

Proprietà : **CHERASCO COSTRUZIONI s.r.l.**
Via Vittorio Emanuele, 32 Cherasco
SOCIETA' SVILUPPO IMMOBILIARE s.a.s.
Via Don Orione, 188 Bra
DOGLIANI Domenico
Via Beato Amedeo, 10 Cherasco

Art. 1) - Area soggetta al P.E.C.

L'area oggetto del presente P.E.C., denominata zona "Belmonte", si trova tra la Strada Statale n° 231 (Bra-Fossano) e Via Creusa ed è stata destinata nel vigente P.R.G.C. come segue:

Ambiti urbani produttivi in attuazione

Inoltre la Variante parziale 5 al PRGC approvata con D.C.C. n. 97 in data 21/12/2011, all'Art. 45 paragrafo 3 comma b), prevede ***“la conversione dell'area in residenziale a condizione che il 50% dell'area oggetto di variazione sia ceduta all'Amministrazione Comunale che procederà ad attuarla con i criteri e per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica senza che ciò costituisca variante al PRG. In tal caso sono applicati i parametri e prescrizioni di cui all'art. 39 con indice fondiario pari a 0,75 mc./mq.”***;

Il P.R.G.C. del Comune di Fossano prevede per tale area l'obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato.

Art. 2) - Elaborati del P.E.C..

Fanno parte del P.E.C. i seguenti elaborati grafici progettuali:

TAV. 1 - Planimetria delle previsioni del P.R.G.C.

ed Estratto di mappa 1 : 2000

TAV. 2 - Planimetria del Piano Esecutivo ridotta alla scala delle tavole
del P.R.G.C. 1 : 2000

TAV. 3 - Planimetria del Piano Esecutivo Consensuale di Libera
Iniziativa 1 : 500

TAV. 4 - Progetto delle opere di urbanizzazione primaria 1 : 500

TAV. 5 - Planimetria generale 1 : 200

TAV. 6 - Tabella riepilogativa e computi

-Relazione tecnico finanziaria ed illustrativa

-Bozza di convenzione

-Norme di attuazione

-Bozza dismissione gratuita di aree di convenzione

Art. 3) - Opere di urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione, a totale carico della proponente, comprende:

- a) realizzazione di tronco di rete fognaria con relativi pozzetti di ispezione, lungo la strada di lottizzazione parallela alla S.S. n. 231;
- b) rete ed impianto di illuminazione con piazzamento di n. 4 punti luce su palo a singolo braccio, distribuiti su strade e parcheggi;
- c) sistemazione delle aree per formazione di strade di lottizzazione e parcheggi pubblici tramite riporto di strato di pietrisco di fiume, strato di tout-venant e successiva asfaltatura;
- d) sistemazione di verde pubblico fronte S.S. n. 231 mediante realizzazione di tappeto erboso e piantumazione di alberi a medio fusto ed installazione di panchine e cestini rifiuti;

Le opere di cui sopra sono da ritenersi ad effettivo servizio pubblico e per questo scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

Art. 4) - Indici edilizi.

Gli indici edilizi prescritti dal P.R.G.C. vigente sono i seguenti:

Ambito urbano produttivo di attuazione

- Indice di densità fondiaria 0,75 mc./mq.
- Rapporti di copertura 0,50 mq./mq.
- Altezza massima 7,50 m.
- Superficie territoriale (verificata catastalmente
e da operazioni di rilievo in sito) 15.560 mq.
- Superficie fondiaria totale 14.000 mq.
- Volumetria totale

- 14.000 x 0,75 = 10.500 mc.
- Volumetria a disposizione richiedenti PEC..... 5.250 mc.
 - Superficie a disposizione richiedenti PEC..... 7.780 mq.
 - Superficie da cedersi al Comune 7.780 mq.
 - Superficie coperta massima
 - 14.0 0,50/2 = 3.500 mq.

Art. 5) - Scheda quantitativa dei dati del piano.

- Superficie territoriale del PEC mq. 7.780
- Superficie lotti residenziali
- comprendenti il verde privato mq. 5.982
- Area cabina Enel già presente mq. 87
- Superficie per viabilità mq. 279
- Area adibita a verde pubblico e a parcheggio
- compresa area di manovra mq. 1.432
- Superficie totale P.E.C.L.I. mq. 7.780***

- Superficie coperta max fabbricati residenziali mq. 1.350
- Volumetria in progetto con destinazione residenziale mc. 5.200
- Verde privato > 30% S.F. (vedi art. 8 comma 12 NTA)
- 30% di mq. 7.000 = mq. 2.100 mq. 2.320

Alberi n. 27

Arbusti n. 234

- Area da dismettersi gratuitamente al Comune
- per opere urbanizzazione primaria:
- area a parcheggi (n. 38 posti auto)e verde pubblico mq. 1.432
- strade mq. 279

Superficie totale in dismissione mq. 1. 711

Superficie di cui si richiede la monetizzazione

Art. 12 N.T.A. mq. 596

- Area da dismettersi gratuitamente al Comune

per edilizia sociale

mq. 7.780

Totale area in dismissione gratuita al Comune	mq. 9.491
Totale area a disposizione Richiedenti P.E.C.	mq. 5.982
Area cabina Enel già presente	mq. 87

Art. 6) – Fabbricati previsti e tipologia edilizia.

L'intervento edificatorio prevede la realizzazione di fabbricati residenziali indipendenti ma con caratteristiche tipologiche simili. Le costruzioni sono costituite da un piano abitazione leggermente rialzato rispetto alla quota di campagna destinato a zona “giorno”, e un piano primo destinato a zona “notte”, con sottostante piano seminterrato adibito ad autorimessa e servizi.

Più in particolare il PEC prevede la realizzazione di n. 10 fabbricati di cui n. 8 con tipologia di villa unifamiliare e n. 2 con tipologia di villa bifamiliare. Qui di seguito si elencano i fabbricati con la relativa superficie coperta e volumetria:

FABBRICATO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COPERTA mq.	VOLUMETRIA mc.
A e A'	villa unifamiliare	135	520
B	villa bifamiliare	135	520
C	villa bifamiliare	135	520
D	villa unifamiliare	135	520
E	villa unifamiliare	135	520
F	villa unifamiliare	135	520
G	villa bifamiliare	135	520
H	villa bifamiliare	135	520
I	villa unifamiliare	135	520
L	villa unifamiliare	135	520
TOTALE		1.350	5.200

Totale unità immobiliari presenti: n. 10.

Il numero dei lotti, le superfici fondiarie, le S.U.L. e le volumetrie relative rimarranno invariati a meno delle successive eccezioni.

Limitati trasferimenti di superficie fondiaria tra i lotti saranno possibili nella misura massima del 10% della superficie fondiaria del lotto maggiore.

Limitati trasferimenti di S.U.L. e/o volume tra i lotti saranno possibili nella misura massima del 10% della S.U.L. e/o volume del lotto ricevente.

Il trasferimento di cubatura, come sopra descritto, è consentito nell'arco temporale di validità del presente S.U.E.:

- nel caso avvenga tra lotti di proprietà diverse è necessario stipulare un atto registrato e trascritto attestante tale trasferimento;
- nel caso avvenga tra lotti della stessa proprietà è temporaneamente sufficiente la verifica complessiva della volumetria spettante alla stessa; il trasferimento di cubatura dovrà altresì essere dichiarato con atto registrato e trascritto in occasione dell'alienazione del lotto in questione; tale atto dovrà essere prodotto agli uffici comunali.

In ogni caso ad ogni variazione distributiva, occorre che venga presentata, dalla proprietà interessata al trasferimento, tabella illustrativa degli edifici e delle aree dell'intero P.E.C. ed i nuovi riparti di superfici e cubatura.

Tutti gli immobili si sviluppano su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato destinato ad autorimesse e cantine. L'altezza massima dei fabbricati è di mt. 7,50.

I sottotetti non saranno abitabili in quanto privi dei requisiti di abitabilità di cui all'art. 13 comma 3 del Regolamento Edilizio. In particolare quindi saranno presenti solo scale di tipo retraibile per accesso al piano sottotetto.

I singoli interventi sono soggetti all'obbligo di realizzazione di parcheggi privati, esterni alla recinzione, nella misura min. di 15 mq. per appartamento e 30 mq. per edificio. **I parcheggi previsti, derivanti dal calcolo indicato nella tav. n. 4, saranno n. 39, superiori quindi ai minimi prescritti dalle norme. La dotazione di verde di pertinenza dei parcheggi sarà di mq. 532, ampiamente maggiore a quanto prescritto (1 mq. / 15 mq. parcheggio).**

Per quanto attiene alla tipologia edilizia, tutti i fabbricati saranno costituiti da struttura portante in conglomerato cementizio armato con tamponamenti in doppio muriccio di laterizio ad intonaco in malta di calce, avranno finizioni tali da inserirle nel particolare ambiente in cui si collocano con l'impiego di materiali "naturali" quali il legno per i serramenti esterni, la pietra per particolari rivestimenti e per tutti i muri controterra in elevazione, il cotto per le falde di copertura e per taluni inserimenti nelle pareti intonacate.

Gli elementi unificanti saranno i seguenti:

- . copertura in cotto con manti di copertura identico per tutti gli edifici residenziali
- . serramenti esterni in legno con persiane alla "piemontese"
- . finitura esterna con arricciatura alla piemontese
- . ringhiere in ferro a semplice disegno
- . eventuali archi e lesene dovranno essere realizzati e dimensionati con attenzione al riferimento storico ed armoniosamente inseriti nel contesto dell'edificio
- . uso della pietra per muri controterra.

La progettazione avrà come criterio l'uniformità dei fabbricati anche se questi venissero realizzati in tempi successivi e fossero destinati a committenze diverse: si realizzerà un complesso in cui la ricerca dei materiali, la scelta della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive dovranno permettere il miglior inserimento dei manufatti nell'ambiente.

Fossano, lì

Firmato

la Proponente_____ il Sindaco_____

Il Segretario Comunale_____

